Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/2248

08. 12. 82

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen — Drucksache 9/2079 —

A. Problem

Auf dem Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren zunehmend eine Mangellage eingetreten, vor allem in den Großstädten und in ihrem Umland. Nach Auffassung der Koalitionsfraktionen ist das geltende Mietrecht mit eine Ursache für die besorgniserregende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und beim Neubau von Mietwohnungen und dafür, daß sich Bauherren und Vermieter zunehmend vom Markt zurückziehen. Allein durch öffentliche Mittel kann die zu erwartende, weiter steigende Nachfrage nicht befriedigt werden. Eine Umkehr der Entwicklung ist nach Meinung der Koalitionsfraktionen nur möglich, wenn marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr Geltung verschafft wird und die mietrechtlichen Bedingungen für den Mietwohnungsmarkt verändert werden. Durch Änderungen des Mietrechts soll danach erreicht werden, daß ein gerechter Ausgleich der schutzwürdigen Interessen vom Mieter und Vermieter sowohl der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für den Mieter Rechnung trägt als auch die Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen berücksichtigt werden.

B. Lösung

Der Rechtsausschuß schlägt mit Mehrheit die Annahme des Gesetzentwurfs, im wesentlichen unverändert, vor. Der Gesetzentwurf enthält als Hauptpunkte:

1. Vereinheitlichung und Neuregelung der Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen und gleichzeitig Schutz des Mieters vor sog. Luxusmodernisierungen,
2. Verpflichtung zur Verzinsung von Mietkautionen und Zulässigkeit der Teilzahlung,
3. Möglichkeit von Zeitmietverträgen bis höchstens fünf Jahre für Wohnungen, die wegen künftigen Eigenbedarfs oder Baumaßnahmen leer stehen,
4. Anpassung der Vergleichsmiete, indem zum Vergleich Mietabschlüsse aus den letzten drei Jahren herangezogen werden, Höchstgrenze für Mieterhöhungen von 30 v. H. innerhalb von drei Jahren,
5. Vereinfachung für das außergerichtliche Mieterhöhungsverfahren, Erleichterung für die Begründung von Erhöhungsverlangen und Verkürzung der Fristen,
6. Mietspiegelneuregelung, daß vermehrt aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen,
7. Möglichkeit einer Vereinbarung einer Staffelmiete für Neubauten und Altbauten.

C. Alternativen

Die Opposition lehnt den Gesetzentwurf ab, da nach ihrer Auffassung die aufgrund des Gesetzentwurfs zu erwartenden Mieterhöhungen sozial nicht tragbar seien. Die Opposition hat eine Reihe von Änderungen und Formulierungen vorgeschlagen, die Eingriffe in mieterschützende Vorschriften verhindern sollten:

Zur Regelung der Duldungspflicht von Modernisierungen (Verhinderung von Luxusmodernisierungen),

Erleichterung der Untervermietung und des Wohnungstausches,

Verstärkung des Mieterschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen,

zum Zeitmietvertrag,

zu den Änderungen des Miethöhengesetzes,

zur Staffelmiete.

D. Kosten

Die Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln erfordert für diejenigen Gemeinden einen zusätzlichen finanziellen Aufwand, in denen bisher trotz bestehenden Bedarfs kein Mietspiegel vorliegt. Dieser Aufwand hält sich jedoch in engen Grenzen. Einzelheiten bleiben der zur Ausführung vorgeschlagenen Rechtsverordnung vorbehalten.

Im übrigen keine Kosten.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache 9/2079 — mit der Maßgabe anzunehmen, daß

1. in Artikel 1 Nr. 3 in § 550b nach Absatz 3 folgender Absatz 4 angefügt wird:

   „(4) Bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, besteht für den Vermieter keine Verpflichtung, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.";

2. in Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a in § 10 Abs. 2 Satz 5 die Worte „seit Beginn des Mietverhältnisses" durch die Worte „seit Abschluß der Vereinbarung" ersetzt werden;

3. Artikel 3 Nr. 5 Buchstabe b folgende Fassung erhält:

   ‚b) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:
   „Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen."';

4. in Artikel 4 folgende Nummer 3 angefügt wird:

   „3. Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a tritt für nach dem 31. Dezember 1980 bezugsfertig gewordenen Wohnraum rückwirkend mit dem 1. Januar 1981 in Kraft.";

5. Der Artikel 6 folgende Fassung erhält:

   „Artikel 6
   Inkrafttreten

   Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft."

Bonn, den 8. Dezember 1982

Der Rechtsausschuß

Frau Dr. Däubler-Gmelin	**Clemens**	**Gnädinger**
Vorsitzende	Berichterstatter	

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333